



Julianaschool Utrecht

BOUWKUNDIGE (ON)MOGELIJKHEDEN VOOR HET GEWENST PROGRAMMA.

De gemeente Utrecht heeft de intentie de Julianaschool te herontwikkelen. Gedacht wordt daarbij aan (sociale) woningen en maatschappelijk programma (zoals zorg, een creatieve broedplaats, een zakelijke broedplaats en ontmoetingsplekken). Deze notitie geeft een analyse van de mogelijkheden, beredeneerd vanuit bouwkundige structuur en bouwkundige kwaliteit.

Beschrijving van de bouwkundige kwaliteit van het object.

De Julianaschool bestaat uit het originele gebouw uit de jaren '20 en dat heeft een uitbreiding gekregen in de jaren '80. Het originele gebouw bestaat uit baksteen architectuur die spouwloos is uitgevoerd. Het betreft stapelbouw wat inhoudt dat bijna alle wanden in het gebouw een dragende functie hebben. De originele gevelkozijnen zijn vervangen door kozijnen met daarin eerste generatie dubbel isolatieglas. Het dak is pannen gedekt en de goten, boeidelen en dakoverstekken zijn van hout.

De jaren '80 uitbreiding is opgebouwd uit staalskeletbouw met houten dakbalklagen en een in het werk gestorte begane grondvloer. De gevel bestaat uit een bakstenen spouwmuur met kunststof kozijnen met enkel glas. Het dak is plat met een mastiekbedekking.

Mogelijkheden tot optoppen van de jaren '80 uitbreiding.

De jaren '80 uitbreiding is in de huidige toestand niet optopbaar. De fragiele staalconstructie (en waarschijnlijk ook de fundering) zijn hier niet op berekend. Ook de lichte houten balklaag van de dakvloer kan niet functioneren als een verdiepingvloer. Hoewel dit alles pas 100% uit te sluiten is door de reservecapaciteit van de constructie uit te rekenen is het weliswaar zo aannemelijk dat wij niet adviseren daar nu verder onderzoek naar te doen.

Het wil niet zeggen dat optoppen daarmee direct onmogelijk is. Door constructieverzwaring en vervangen van de dakvloer zou het wel mogelijk zijn maar gaat het gepaard met relatief hoge bouwkosten. Daarbij heeft de gevel een slechte isolatiewaarde (kleine spouwbreedte en kunststof kozijnen met enkel glas). Zeker als een herbestemming gevelaanpassingen vraagt is het al snel voordeliger om dak en gevel te slopen en (versterkte) fundering en begane grondvloer te behouden voor een nieuwe twee-laagse bebouwing.

Gebouwstructuur versus ruimtelijke mogelijkheden.

Een gebouwstructuur is erg bepalend voor de ruimtelijke functionele mogelijkheden voor het gebruik van het gebouw. Daarbij maken we onderscheid tussen hoogtes, constructiestructuur en gevelstructuur.

Hoogtes:

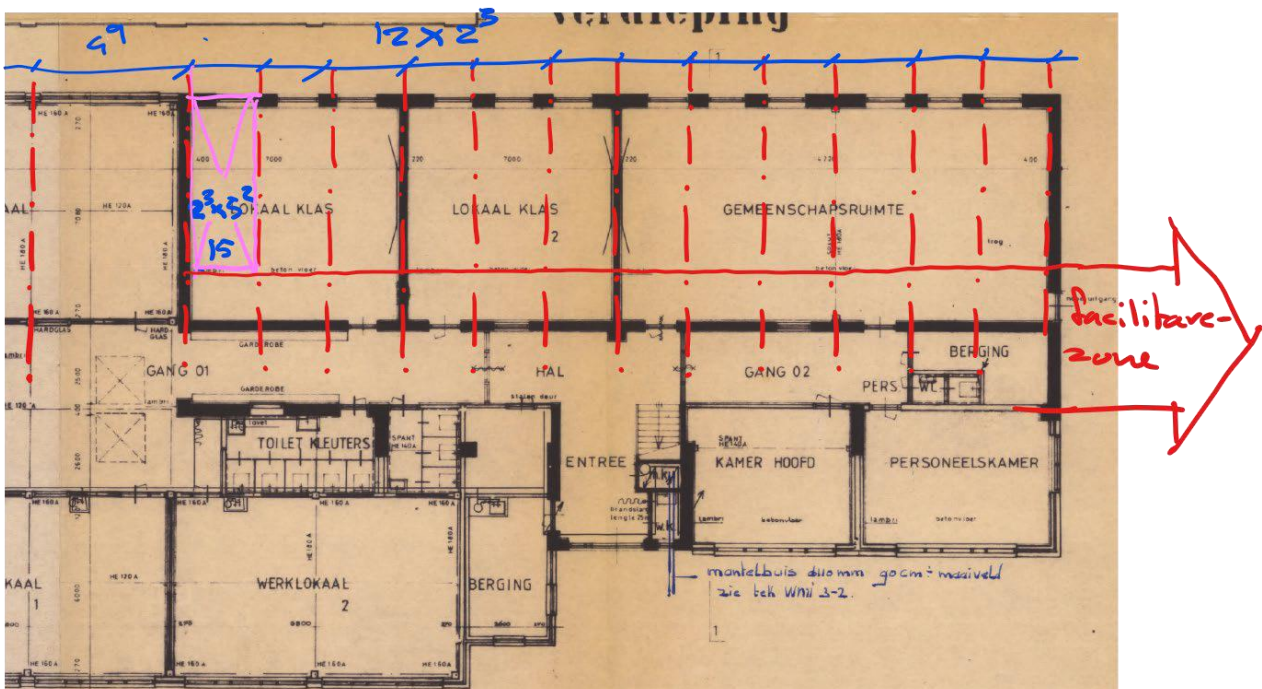
Het gebouw heeft hoge ruimtes en dat is positief vanuit de ruimtelijke kwaliteit. De verdiepingshoogte is echter niet deelbaar in twee ruimtes, de ontstane ruimtes voldoen dan niet aan de hoogte eisen. Wel zijn insteekvloeren mogelijk om extra ruimte te creëren maar juridisch zullen dat onbenoemde ruimtes zijn, geschikt voor berging. Voor een functie als wonen heeft de hoogte ook nadelen. Je hebt veel inhoud (met bijbehorende kosten voor renovatie en exploitatie) tegen relatief weinig oppervlak.

Constructieve structuur:

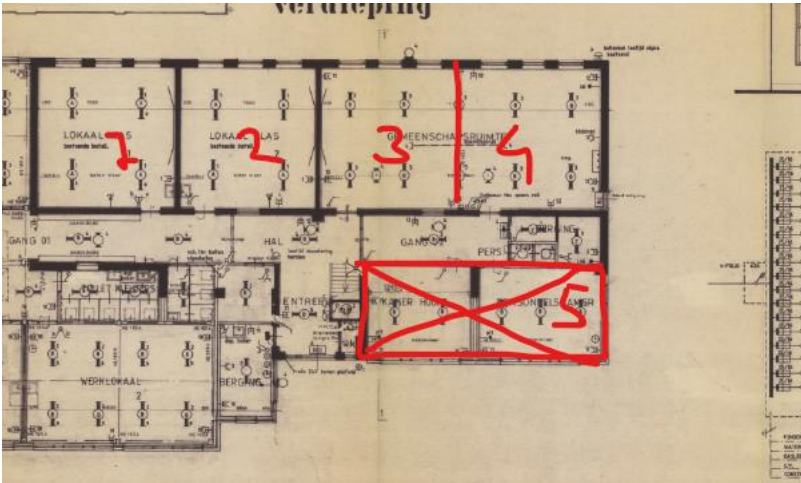
Het originele gebouw is uitgevoerd in stapelbouw en heeft dragende tussenwanden en gevels. Echter de overspanningen zijn 7 meter waardoor bijna iedere functie zonder beperkingen mogelijk is. De jaren '80 uitbreiding bestaat uit staalskeletbouw en een dragende gevel. Op wat stabiliteitswanden na is dit gedeelte vrij indeelbaar.

Gevelstructuur:

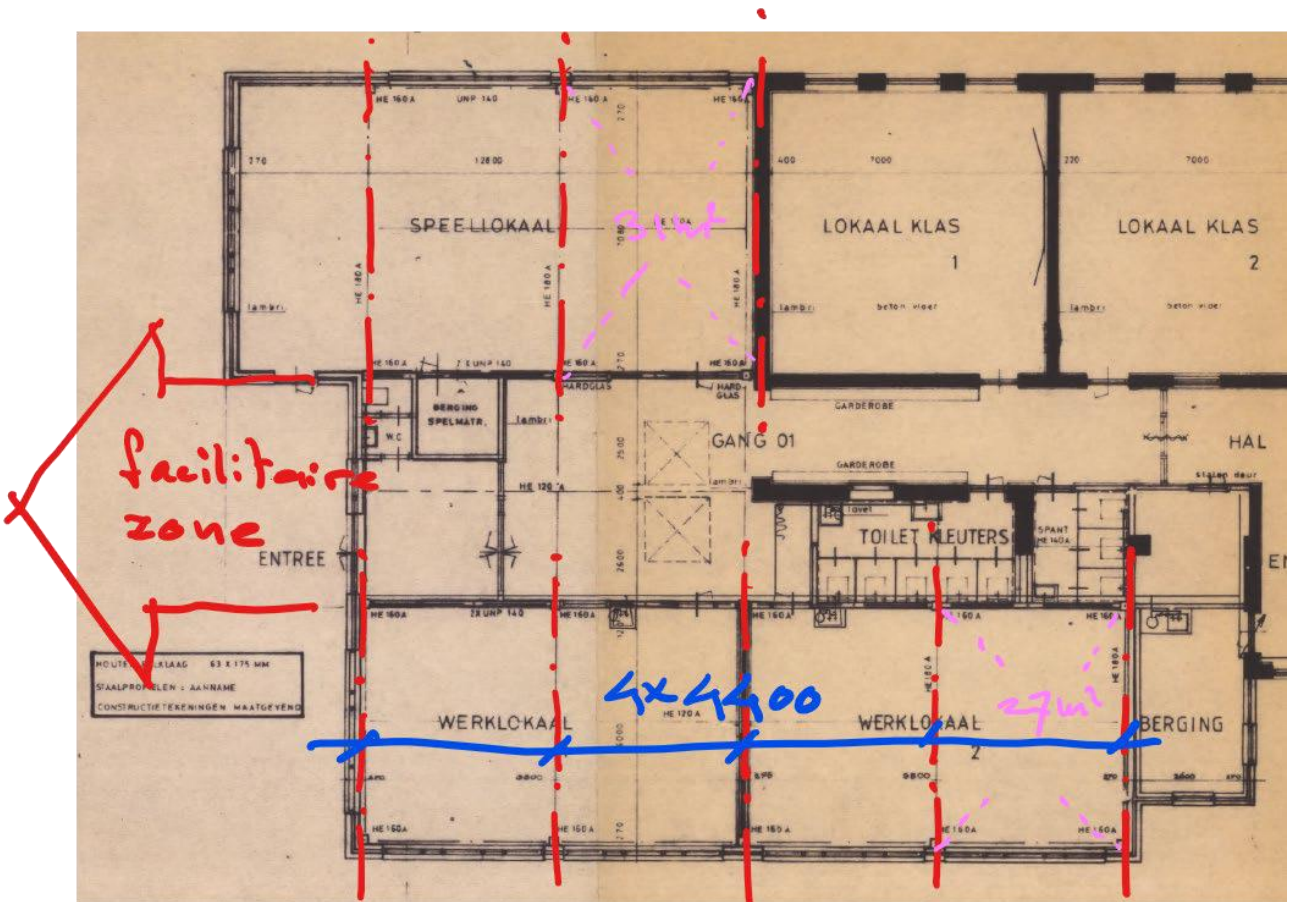
De gevelstructuur is bepalend voor de indelingen vanuit mogelijke wandplaatsing en bepaalt of elke ruimte dan voldoende daglicht heeft en ten minste één te openen raam. Daarmee bepaalt het de kleinste maakbare ruimte wanneer je gaat opdelen. Hieronder is de kleinste mogelijke ruimte-opdeling weergegeven in rode stramien (voor dit gedeelte van het pand is de verdieping gelijk aan de begane grond). Daaruit blijkt dat de kleinste opdeelbaarheid van het originele gebouw tot 24 ruimtes van circa 15m² leidt. Voor het noordelijke gedeelte van de jaren '80 uitbreiding is dat 6 ruimtes van 27-31m². Daarmee zijn, gezien vanuit de gebouwkenmerken, de voor dit gebouw specifiek te onderzoeken functies wonen en (creatieve/zakelijke) broedplaats goed mogelijk. Dat geldt ook voor andere maatschappelijke/sociale functies/voorzieningen zoals kinderopvang, lesondersteuning, sport, zorgcentrum en wijkgebouw. Vanwege onder andere de nabijheid van de omliggende bebouwing en het effect dat dit heeft op uitzicht en daglicht, lijkt het noordelijke gedeelte van de jaren '80 uitbreiding aan de voorkant minder geschikt voor de woonfunctie. Als we kijken naar wonen in het originele deel passen daar bijvoorbeeld 24 kamerbewoningseenheden van 15m² exclusief voorzieningen of 12 studio's van circa 30 m² of 8 appartementen van circa 45 m². Onder 50m² blijven is op de verdieping van belang omdat het maken van een privé buitenruimte dan nog niet verplicht is (en dit toevoegen is kostbaar en leidt tot privacy-issues).



Figuur 1: gevelstructuur



Figuur 2: mogelijk aantal appartementen per laag in de oudbouw (1-4) plus het zuidelijke gedeelte van de uitbouw (5)



Figuur 3: noordelijk gedeelte jaren '80 deel

Aandachtspunten.

Het gebouw is bouwfysisch in matige toestand. Voor maatschappelijke functies zijn op bouwfysisch en energetisch vlak en op gebied van comfort en gezondheid (installaties) flinke aanpassingen nodig. Voor woningbouw komt veiligheid en geluidsisolatie tussen de woningen onderling daar nog bij.

Ruimtelijk is de plek erg matig. De school is in de jaren '80 uitgebreid waarbij duidelijk was dat het doel was om de school tegemoet te komen in haar ruimtebehoefte. De ruimtelijke kwaliteit van het hof is daaraan ondergeschikt geweest en dit heeft geleid tot een zeer nauwe doorgang aan de zuidwestzijde van de school. Het is een overweging om ruimte te bieden voor sloop-nieuwbouw van het jaren '80 deel, waarbij dit volume veel compacter en eventueel met een tweede laag terug gebouwd mag worden.

